

Tekninen lautakunta	§ 13	02.02.2021
Tekninen lautakunta	§ 19	09.03.2021

KORVAUSVAATIMUS

Tekla § 13 *Valmistelija tekninen johtaja Alpo Anisimaa, puh. 0400 510 706 tai alpo.anisimaa@perho.com.*

██████████ on lähettänyt 17.1.2021 päivätyn korvausvaatimuksen koskien asunnon homeongelmaa, sekä läpivetoa.

"Vaadimme Perhon kuntaa myöntämään vuokra-alennusta ajalle 20.1.20-17-1-21 100€/kk, sekä korvaamaan menetetyistä lämmityskuluista 50€/kk, samalta ajalta. Vuokramme on noin 400€/kk, sekä lämmityskulujen keskiarvo (siirtomaksu, sekä kulutuslasku) on noin 150€/kk.

Korvauksen voitte maksaa tilille ██████████ Odotamme suoritustanne 10.2.2021 mennessä. mikäli kieltäydytte maksamasta, otamme asian johdosta yhteyttä kuluttajariitalautakuntaan ja viemme asian oikeuskäsittelyyn."

Perusteltu korvausvaatimus ja korvausvaatimuksen liitteenä olevat valokuvat aikaväliltä 3.-17.1.2021 oheismateriaaleissa.

Korvausvaatimuksessa mainitut huoltopyynnöt oheismateriaaleissa. Huoltopyynnössä 18.11.2020 on ensimmäisen kerran mainittu lastenhuoneen ikkunan karmeissa oleva home. Tällöin kiinteistöhuolto oli huomauttanut ikkunaan tiiviisti asennetusta pimennysverhosta joka esti ilman kiertämisen ikkunan sisäpinnalla josta oli aiheutunut kosteuden tiivistymistä ikkunaan. Tiiviin pimennysverhon asennukselle ei ole pyydetty lupaa.

Asunnossa pidettiin tarkastus maanantaina 18.1.2021 klo 10. Läsä asukkaat, tekninen johtaja ja rakennustarkastaja.

Maanantaina 18.1.2021 tarkastuksella havaittiin seuraavat asiat:

1. talotuuletin oli minimi teholla ja tästä syystä koko asunnossa oli huomattavaa sisäilman kosteutta. Kosteus oli tiivistynyt huoneilmaa kylmemmille pinoille etupihan puoleisen huoneen ikkunassa, olohuoneen tuuletusluukun reunaan ja vaatehuoneen ulkonurkkaan. Näissä paikoissa oli havaittavissa mikrobivauriota, joka on arkikielessä hometta. Pintapuolisella tarkastuksella ei pysty sanomaan onko kyseessä vain pinnassa esiintyvistä vauriosta vai onko kosteus ja vaurio päässyt syvemmälle.
2. tuulikaapin sähköpatteri on suljettu ja tuulikaapin lämpötila oli kylmä, tästä johtuen kastepiste on saattanut muodostua väliseiniin.
3. ulko-oven ja karmin välissä oli pakkautunutta lunta ja sen läheisyydestä tuntui selvä ilmavuoto, muutoin tuplatiivistetty ovi oli kunnossa ja lumen puhdistuksen jälkeen ilmavuoto oli pienempi. Ovi on alkuperäinen 90-luvulla asennettu ovi.
4. etupihanpuoleisen huoneen ikkunassa on ikkunapielissä havaittavissa lahovauriota, joka on selvä merkki pitkään jatkuneesta kosteuskuormituksesta. Ikkuna on kolmikerroksinen kiinteä ikkuna ja siitä ei tuntunut ilmavuotoa. Vedon tunnetta voi tuntua kun ulkona on kova pakkanen ja jäähtyvä lasi aiheuttaa ilmapirtausta huoneilmassa.
5. Rakenteita joudutaan avaamaan, jotta voidaan arvioida vaurioiden laajuutta ulko- ja väliseinissä. Tätä ennen asunto tulee tyhjentää.

Vuokralainen vetoaa ettei heitä ole ohjeistettu talotuulettimen käytöstä. Vuokralaisen ohjeessa ei ole erikseen ohjeistettu millaisia olosuhteita asunnossa tulisi pitää ja tämä ohjeistus tullaan lisäämään vuokralaisen ohjeeseen.

Terveystarkastajan kanssa sovittu tarkastus käynti torstaina 4.2.2021.

Lisätietoja asiasta/päätöksestä antaa tekninen johtaja Alpo Anisimaa, puh. 0400 510 706 tai alpo.anisimaa@perho.com.

Ehdotus: Lautakunta päättää siirtää korvausvaatimuksen käsittelyn seuraavaan kokoukseen, jotta terveystarkastajan raportti ehditään saada tiedoksi, sekä tarvittavat rakenne avaukset ehditään tekemään ja voidaan todeta onko seinärakenteiden sisällä vaurioita.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin.

--- -----

Tekla § 19 *Valmistelija tekninen johtaja Alpo Anisimaa, puh. 0400 510 706 tai alpo.anisimaa@perho.com.*

Kohteessa avattiin seinärakenteet ulkoseinistä joissa pinnassa oli havaittavissa mikrobikasvustoa. Rakenteet olivat kunnossa ja höyrysulku oli tiivis levyn alla, joten mikrobikasvusto ei voinut johtua rakenteellisesta ongelmasta. Tästä on pääteltävissä että mikrobikasvusto on täytynyt johtua liiallisesta sisäilman kosteudesta. Ongelman toistuminen on estettävissä vuokralaisten ohjeistuksella. Vuokralaisen ohjeeseen lisätään tarkemmat ohjeet millä säädöillä ja asennolla talotuuletinta tulee käyttää eri toiminnoilla (esim. ruuanlaitto, saunominen, nukkuminen jne.).

Asunnossa tehtiin rakenteiden avauksen lisäksi laajempi pinta remontti, jolla varmistettiin ettei kosteudesta johtuvia piileviä vikoja jäänyt rakenteisiin. Keittiöön uusitaan kalusteet ja kodinkoneet (talotuuletin, liesi ja jää-pakastinkaappi). Lisäksi sähkölämmitteiseen asuntoon on tarkoitus asentaa ilmalämpöpumppu.

Vuokralaisen korvausvaatimukseen liittyen vuokran alennusta voidaan hyvittää viivästyneistä toimenpiteistä johtuen, kun 18.11.2020 tehdyn huoltopyynnön yhteydessä olleeseen mikrobikasvustoon ei ole reagoitu kohtuullisen ajan kuluessa. Tästä voidaan hyvittää kahden ja puolen kuukauden osalta 100,00 €/kk, eli yhteensä 250,00 €. Energia kulutuksen osalta rakenteissa ei ollut sellaisia puutteita jotka oikeuttaisivat hyvitykseen. Vuokralaisella on maksamatta tammikuun vuokra ja kaksi viimeisintä vesilaskua. Vuokrasopimuksen mukainen takuuvuokra on palauttamatta vuokralaiselle. Näiden yhteenlaskettu summa on -6,72 €, näin pientä summaa ei kannata laskuttaa, joten hyvitystä voidaan korottaa 256,72 euroon, jolloin saatavat ja maksut kumoavat toisensa.

Terveystarkastajan raportti, rakennustarkastajan lausunto korjaustoimenpiteistä ja laskelma hyvityksestä sekä saatavista jaetuissa materiaaleissa.

Lisätietoja asiasta/päätöksestä antaa tekninen johtaja Alpo Anisimaa, puh. 0400 510 706 tai alpo.anisimaa@perho.com.

Ehdotus: Lautakunta päättää, että vuokralaiselle syntyneestä haitasta hyvitetään maksetuista vuokrista marraskuun huoltopyynnön jälkeiseltä ajalta, eli kahdesta ja puolesta

kuukaudesta yhteensä 256,72 € ja että tämä hyvitys sekä palauttamaton takuuvuokra
kuittaa maksamattomat vuokrat ja vesimaksut.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin.
